N. R.G. 2013/2977

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Giudice dott. Paolo Piana, sciogliendo la riserva, ha pronunciato al presente

ORDINANZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 2977/2013,

promossa da:

COMUNE DI MARACALAGONIS, in persona del Sindaco dott.ssa Antonella Corona, con il patrocinio dell'avv. Cesare ROMBI, elettivamente domiciliato in via Dante n. 77, Cagliari, presso il difensore.

attore

contro

Diego ARCA, nato a Santu Lussurgiu il 12.11.1942, residente in Cagliari, via Favonio n. 77;

Lucia IRRANCA, nata a Santu Lussurgiu il 6.4.1945, residente in Cagliari, via Favonio n. 77;

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

ORSA MINORE SRL, via in liquidazione, con sede in Selarguius, Baia e Mara Z. I, in persona del liquidatore Maria Rita SECCI, P. IVA 00503100927,

con il patrocinio dell'avv. Roberto PODDA, elettivamente domiciliati in Cagliari, presso i difensore, PEC avvoca-to.podda@legalmail.it

convenuti

e nei confronti di

COMUNE DI SINNAI, in persona del Sindaco pro tempre, contumace;

chiamato in causa ex art. 107 cpc

PREMESSA

1. L'attore ha promosso nei confronti dei convenuti azione di reintegrazione nel possesso del terreno sito in Sinnai, distinto in Catasto al foglio 82, mappali 83, 1152, 571, 572, per uno spoglio commesso a fine giugno 2012, assumendo:

- di avere acquistato la proprietà:
  - dei mappali 83 e 1152, in quanto *rientrano nell'ambito delle cessioni effettuate dai lottizzanti Cocco e più al Comune* con la convenzione di lottizzazione approvata con delibera del Consiglio Comunale di Maracalagonis in data 15 aprile 1971 e con determinazione del CO.RE.CO. in data 18 giugno 1971, e quindi stipulata dal Comune e dai lottizzanti il 26 aprile 1972;

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

- dei mappali 572 e 571, per usucapione conseguente a possesso ultraventennale;
- che una porzione del fondo *costituisce area necessaria per poter accedere a tutte le strutture sportive ivi presenti quali 2 campi da calcetto, 5 campi da tennis ed un campo polifunzionale, oltre che per accedere ad un anfiteatro comunale, ad un'estesa area attrezzata a verde pubblico, dotata di sentieristica, ad un centro commerciale (pizzeria, ristorante, edicola, bar e supermercato) e, infine, a una farmacia comunale*;
- che il fondo è *a servizio anche della viabilità della località di Torre delle Stelle, in quanto, favorisce il transito delle migliaia di autovetture che, nel periodo estivo, attraversano, in lungo e in largo, la località turistica*;
- che su una porzione di esso *è stato realizzato negli anni 80 anche un campo di calcetto pubblico*;
- che, sin dalla stipula della convenzione, ritenendo il terreno di sua proprietà, esso Comune lo ha posseduto in questo modo:
    i. lo ha adibito a parcheggio dei diversi esercizi pubblici circostanti e delle strutture pubbliche sportive esistenti;
    ii. nel periodo estivo ha da svariati anni adibito una porzione – in una parte della quale ha realizzato un

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

fondo in cemento - al mercatino civico, autorizzando i venditori ambulanti ad installare le loro bancarelle;

iii. ne ha curato la pulizia e la raccolta dei rifiuti;

- che a fine giugno 2012 è venuto a conoscenza che i convenuti lo hanno recintato, precludendone alla collettività l'utilizzo per la viabilità e il parcheggio, come era stato fatto per oltre trent'anni;
- che il convenuto Diego ARCA è da diversi anni amministratore del Condominio Torre delle Stelle e, in questa sua qualità, ben conosceva la destinazione pubblica del terreno.

2. I convenuti hanno chiesto il rigetto della domanda, sostenendo:

- che la convenzione di lottizzazione non menzioni i terreni oggetto della domanda e che non potesse farlo sia perché siti nel comune di Sinnai, sia perché non appartenevano ai contraenti Cocco e più;
- che il Comune attore non lo abbia mai posseduto:

i. col mercatino, perché svolto per la maggior parte in area limitrofa esterna al terreno;

ii. con la realizzazione del fondo in cemento, perché, salvo una piccola porzione, la pavimentazione in cemento insiste su altro mappale;

iii. non quale area posta servizio degli impianti sportivi, perché questi non apparterrebbero al Comune di Maracalagonis ma al condominio di Torre delle Stelle;

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

iv. non con la pulizia e la manutenzione del fondo, perché questa sarebbe stata curata dal Condominio di Torre delle Stelle.

3. Nell'interrogatorio libero, il convenuto Diego ARCA, ha esposto:

- che lui e sua moglie, la convenuta Lucia IRRANCA, avevano stipulato nel 1992 una promessa di acquisto di due dei mappali di proprietà dell'Orsa Minore srl, precisamente n. 83 e 1552 (ex 53-c), pagando l'intero prezzo di £ 20.000,00 in contanti;
- che, quando il Condominio di Torre delle Stelle era amministrato dal geometra Rinaldo MONNI, cugino dell'amministratore della società proprietaria Orsa Minore srl, la società proprietaria aveva autorizzato il Condominio ad utilizzarlo come parcheggio per gli utenti degli impianti sportivi di proprietà del Condominio, il quale curava la pulizia del fondo anche dalle molte immondizie che vi venivano abbandonate, prassi proseguita da lui (ARCA) quando aveva assunto la carica di amministratore del Condominio;
- che nelle aree oggetto di causa di fatto potevano liberamente parcheggiare, e parcheggiavano, non solo gli utenti degli impianti sportivi, ma chiunque ne avesse interesse.;
- che tale uso era sempre stato limitato ai soli mesi estivi perché d'inverno i campi sportivi venivano frequentati assai poco e gli utenti

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

lasciavano le auto in altri spazi, posti a fianco del campo di calcetto di via Sagittario;

- che ciò veniva consentito perché della pulizia dell'area si occupava il Condominio di Torre delle Stelle, così sollevando i proprietari del relativo incombente, sia in relazione all'ordinanza regionale anti incendio sia in relazione agli obblighi del proprietario di tenere pulite le aree dalle immondizie abbandonate da terzi;
- che la pulizia curata dal condominio comprendeva anche la raccolta di molta immondizia che veniva abbandonata in questi terreni;
- che nel maggio del 2012 lui e la moglie erano diventati proprietari dei due mappali oggetto del preliminare, stipulando con l'Orsa Minore il contratto definitivo di vendita;
- di avere atteso tanti anni perché aspettavano che il Comune di Sinnai, nel quale i terreni insistono, facesse la lottizzazione d'ufficio o un piano di risanamento;
- che l'esigenza di recintare il terreno sorse dal fatto che il Comune di Maracalagonis, nel recintare i suoi fondi destinati al parco comunale, aveva manifestato l'intenzione di destinare a parcheggio pubblico anche i terreni di proprietà dell'Orsa Minore e quelli oggetto del contratto preliminare;
- che il battuto di cemento e le strisce di delimitazione dei parcheggi, che interessavano una piccola porzione di circa 300 mq del fondo, erano

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

stati realizzati dal Comune di Maracalagonis intorno al 2000, senza chiedere autorizzazione all'Orsa Minore e sconfinando nel territorio del Comune di Sinnai;

- che non vi fu alcuna contestazione da parte dei convenuti;
- che l'Orsa Minore srl aveva promosso nel 2012 una causa nei confronti del Comune di Maracalagonis per ottenere 1) il rilascio di una porzione del mappale 572 che il Comune aveva occupato con una recinzione; 2) il risarcimento dei danni conseguenti al fatto di essere stata costretta a rimuovere il battuto di cemento in questione, affrontando i relativi costi; 3) l'eliminazione del pozzetto delle acque bianche costruito abusivamente nel mappale n. 83.

4. La convenuta Lucia IRRANCA ha confermato quanto detto dall'ARCA.

5. Il sindaco di Maracalagonis, dott.ssa Antonella CORONA, ha invece dichiarato che la pulizia dei terreni oggetto di causa era stata curata dal Comune di Maracalagonis, tramite dell'impresa appaltatrice di tale sig. ZUNCHEDU e, dal 2003, anno in cui era stata costituita la società municipalizzata Maralalagonis spa, tramite quest'ultima.

MOTIVI DELLA DECISIONE

6. La domanda deve essere accolta perché i documenti prodotti dalle parti, unitamente ai fatti pacifici e notori acquisiti al processo, consentono di ritenere sufficientemente provato che, fino a quando gli attori (giugno

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

2012) non fecero recintare il terreno oggetto di causa, questo fosse al possesso del Comune di Maracalagonis, il quale lo aveva destinato:

- nella sua intera superficie e fin dagli anni '70 del secolo scorso, a parcheggio dei veicoli degli avventori dei limitrofi campi sportivi comunali;
- quanto ad una sua porzione sovrapponibile ai mappali 572, 571, 1152 e 83 parte, dal 2000 in avanti, a mercatino estivo delle bancarelle dei venditori ambulanti.

6.1 Con l'art. 13 della convenzione di lottizzazione del 26 aprile 1972 (doc. n. 1 prodotto dall'attore col ricorso introduttivo del presente giudizio), i lottizzanti intesero trasferire immediatamente al Comune di Maracalagonis la proprietà delle aree del piano di lottizzazione *destinate a verde e servizi.*

Tali aree sono rappresentate nella planimetria n. 3 (doc. n. 4 prodotto dall'attore col ricorso introduttivo) menzionata alla pagina 3, punto 5) della delibera n. 5 del 15 aprile 1971, con cui il Consiglio Comunale di Maracalagonis ha approvato il piano di lottizzazione e la bozza di convenzione.

Raffrontando questa planimetria con le altre prodotte dalle parti (doc. n. 12, prodotto dall'attore col ricorso; doc. n. 5, prodotto dai convenuti il 6.11.2013) si evince come i mappali 1152 e 83 siano

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

compresi nella zona verde indicata nella planimetria di piano con la didascalia *parco pubblico mq 7.360.*

Le fotografie aeree prodotte dall'attore col ricorso introduttivo quali documenti 10-I e 10-L - che riportano con tratto rosso in sovrapposizione il perimetro dei quattro mappali oggetto di causa - mostrano come una piccola porzione triangolare del mappale 83 sia occupata dal campo di calcetto e come la restante parte, limitrofa alla via Sagittario, costituisca uno spazio libero sterrato naturalmente vocato al parcheggio dei veicoli degli utenti della struttura;

E' pertanto del tutto comprensibile che il Comune di Maracalagonis abbia ritenuto di avere acquisito la proprietà di questi due mappali (83 e 1152) con la convenzione di lottizzazione e ciò a prescindere dal fatto che i lottizzanti fossero o meno muniti di un titolo proprietario che li legittimasse alla cessione.

6.2 Alla luce di questo convincimento, appare espressivo del possesso *uti dominus* l'uso - notorio e pacifico tra le parti - che il Comune ha fatto nel tempo dell'intero terreno oggetto di causa, - comprensivo dei mappali 83 e 1152, di cui si è appena detto, e dei mappali 571 e 572 - consistito:

- nel destinarlo interamente e fin dagli anni '70 del secolo scorso, alla sua naturale funzione di parcheggio pubblico per i veicoli degli utenti e degli avventori dei limitrofi campi sportivi e della farmacia;

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

- quanto alla porzione di esso coincidente con i mappali 572, 571, 1152 e la parte alta dell'83 (visibile nelle menzionate fotografie aeree 10-i e 10-l prodotte dall'attore e nella planimetria doc. n. 12), a partire dall'anno 2000, nel destinarla al mercatino estivo, concedendo in uso a pagamento ai venditori ambulanti (concessioni doc. nn. 5-9 attore) le piazzole cementate che vi aveva realizzato nell'anno 2000.

6.2.1 Per quanto non dirimente - avendo l'attore allegato possesso *uti dominus* e non *jure servitutis* - il fatto che le aree su cui insistono i campi sportivi appartengano al Comune di Maracalagonis e non al Condominio di Torre Delle Stelle (come sostengono i convenuti) è provato dagli artt. 4 e 8 dalla convenzione di lottizzazione del 26 aprile 1972 (doc. 1 prodotto dall'attore col ricorso introduttivo del presente giudizio), in base ai quali le aree verdi indicate nella planimetria della lottizzazione (doc. 4 attore) sono state trasferite in proprietà al Comune con la stipula della convenzione:

- art. 4: *i proprietari cedono in proprietà al Comune di Maracalagonis, accendo per esso i sindaco, le aree di interesse pubblico,come contropartita del passaggio gratuito di proprietà, il Comune di impegna a conservarne la destinazione*;
- art. 8: *tutte le aree destinate a verde e servizi, passeranno immediatamente di proprietà al Comune di Maracalagonis, libere del vincoli e oneri di ipoteca od altro.*

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

6.3 I convenuti sostengono di avere a loro volta posseduto il terreno per il tramite Condominio di Torre delle Stelle al quale avrebbero delegato il compito di curarne la pulizia e la manutenzione in cambio della facoltà di utilizzarlo quale parcheggio per le auto degli utenti e degli avventori degli impianti sportivi.

Quand'anche fosse provato che la pulizia del fondo è stata curata anche dal Condominio, ciò non potrebbe essere considerato espressione del possesso mediato allegato dai convenuti perché:

- i documenti nn. 15, 16, 17 e 18, prodotti dall'attore nell'udienza del 5.6.2013 [richieste rivolte dagli amministratori del Condominio (geom. Rinaldo MONNI prima e geom. Diego ARCA poi) al Sindaco di Maracalagonis, per essere autorizzati ad integrare la pulizia di strade, spiaggia, parco giochi e parti comuni, e relative autorizzazioni] dimostrano come il Condominio considerasse i terreni oggetto di causa di proprietà del Comune di Maracalagonis e non della Orsa Minore s.r.l.;
- se il Condominio li avesse ritenuti di proprietà di Orsa Minire srl, i suoi amministratori avrebbero indirizzato anche ad essa le richieste annuali di autorizzazione ad usarli come parcheggio ed a curarne la manutenzione, che hanno invece rivolto unicamente al Comune di Maracalagonis; senza l'autorizzazione di chi ritenevano essere proprietario dei fondi, gli amministratori non avrebbero infatti potuto

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

impegnare il condominio nelle spese di pulizia e manutenzione né esigerne il pagamento dai condomini.

Che quest'ultima società, ancorché formalmente intestataria dei terreni (escluso il mapp. 1152 per il quale non vanta alcun titolo) non abbia posto in essere alcun atto di possesso nell'ultimo ventennio è confermato dalle considerazioni seguenti:

- i convenuti non hanno prodotto il contratto preliminare del 1992, da essi menzionato negli interrogatori liberi e contestato dall'attore quanto alla data, e non hanno neppure indicato alcun elemento probatorio atto a dimostrare il pagamento del relativo prezzo di lire 20.000.000;
- ove veritieri, la data del contratto 1992 ed il pagamento del prezzo, sarebbero stati agevolmente provati, attraverso la produzione della registrazione del contratto e dell'assegno o del bonifico bancario (nessuno paga importi così ingenti con denaro contante) o, comunque, dei documenti contabili della società venditrice Orsa Minore, nei quali di un pagamento di tale entità non si sarebbe potuta omettere la registrazione, senza incorrere nel rischio delle sanzioni penali per il reato di false comunicazioni sociali, all'epoca vigente;
- ciò, insieme al fatto che il preliminare è singolarmente collocato nel maggio del 2012 - data utile a coprire giusto il ventennio rispetto al tempo in cui venne installata la recinzione - induce a ritenere che il contratto costituisca un espediente per avvalorare la falsa tesi del

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

possesso mediato tramite il Condominio di Torre delle Stelle, perché, nella sua duplice veste di proprietario in pectore di una parte del fondo (mappali 83 e 1152) e di amministratore del Condominio, Diego ARCA non avrebbe mai posseduto per il Comune e contro il proprio interesse.

7. In quanto soccombenti, i convenuti debbono essere condanni, in solido tra loro, a rifondere il Comune attore delle spese di lite.

Poiché il processo si è svolto dopo l'abrogazione della tariffa professionale ad opera del D.M. 20.6.2012 n. 140, la liquidazione, contenuta nel dispositivo, va fatta nell'ambito dello scaglione di riferimento, previsto dalla tabella allegato A) al citato D.M. per le fasi processuali di studio, introduzione, istruttoria e decisoria, contemplate agli artt. 4 e 7, tenuto conto del livello di complessità della causa, del fatto che l'istruttoria è stata solo documentale e che la fase decisoria è stata limitata alla ripetizione delle iniziali conclusioni, nonché del positivo risultato conseguito dalla parte attrice

PER QUESTI MOTIVI

8. ordina ai convenuti di reintegrare l'attore nel possesso del terreno sito nel Comune di Sinnai, distinto in Catasto al foglio 82, mappali 83, 1152, 571 e 572, rimuovendo l'intera recinzione che vi ha apposto nel giugno 2012;

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e

9. condanna i convenuti, in solido tra loro, a rimborsare all'attore le spese di lite, che liquida in complessivi 2.300,00 euro, di cui 1.200,00 per compensi di avvocato della fase di studio, 600,00 per quelli della fase introduttiva e 400,00 per quelli della fase istruttoria e 100,00 per quelli della fase decisoria.

10. Manda alla cancelleria per quanto di competenza.

Cagliari, 21 marzo 2014.

Il Giudice
dott. Paolo Piana

Firmato Da: PIANA PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4226e